



平成26年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年7月29日

上場会社名 東急リバブル株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 8879 URL <http://www.livable.co.jp/ir/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中島 美博  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営管理本部長 (氏名) 今野 一男 (TEL) 03-3463-3713  
 四半期報告書提出予定日 平成25年8月9日 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期第1四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期第1四半期	14,417	24.5	909	—	974	—	580	—
25年3月期第1四半期	11,580	12.2	△409	—	△384	—	△239	—

(注) 包括利益 26年3月期第1四半期 588百万円(—%) 25年3月期第1四半期 △235百万円(—%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
26年3月期第1四半期	12.10	—
25年3月期第1四半期	△4.98	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年3月期第1四半期	60,304	29,741	49.3	619.63
25年3月期	93,517	30,353	32.5	632.38

(参考) 自己資本 26年3月期第1四半期 29,741百万円 25年3月期 30,353百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
25年3月期	—	0.00	—	25.00	25.00
26年3月期	—	—	—	—	—
26年3月期(予想)	—	14.00	—	—	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

当社は、東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日(予定)をもって、共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。持株会社の配当予想については、改めて発表する予定であります。

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	32,300	15.8	2,360	29.2	2,380	27.2	1,390	27.8	28.96
通期	67,000	4.8	7,500	17.5	7,500	16.2	4,410	13.1	91.88

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

当社は、東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日(予定)をもって、共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。業績予想については、現在の当社組織を前提に算定しており、持株会社の業績予想については、改めて発表する予定であります。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注) 詳細は、添付資料4ページ「2. サマリー情報 (注記事項) に関する事項 (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)

26年3月期1Q	48,000,000株	25年3月期	48,000,000株
26年3月期1Q	1,186株	25年3月期	1,141株
26年3月期1Q	47,998,854株	25年3月期1Q	47,998,918株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	P. 2
(1) 経営成績に関する説明 .....	P. 2
(2) 財政状態に関する説明 .....	P. 3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	P. 3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 .....	P. 4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 .....	P. 4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 .....	P. 4
3. 四半期連結財務諸表 .....	P. 5
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	P. 5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	P. 7
四半期連結損益計算書 .....	P. 7
四半期連結包括利益計算書 .....	P. 8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	P. 9
(継続企業の前提に関する注記) .....	P. 9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	P. 9
(セグメント情報等) .....	P. 9
4. 補足情報 .....	P. 10

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

第1四半期連結累計期間

(百万円)

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
営業収益	14,417	11,580	2,837	24.5
営業利益又は営業損失(△)	909	△409	1,318	—
経常利益又は経常損失(△)	974	△384	1,358	—
四半期純利益又は四半期純損失(△)	580	△239	819	—

当第1四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、昨年末の政権交代後の経済政策への期待感から、円安基調への転換や株価回復の動きが見られるなど、景気回復への兆しが見えてまいりました。

当不動産流通業界におきましては、リテール市場において中古マンションの取引件数が前年同期を上回るなど堅調に推移するとともに、ホールセール市場においても、新たなリートが上場するなど回復の兆しが見られました。

このような状況下において、当社グループは、主力の売買仲介業において、取引件数・平均取扱金額ともに前年同期を上回ったことなどから、営業収益は14,417百万円(前年同期比24.5%増)、営業利益は909百万円(前年同期は409百万円の営業損失)、経常利益は974百万円(前年同期は384百万円の経常損失)、四半期純利益は580百万円(前年同期は239百万円の四半期純損失)となりました。

## (セグメント別実績)

セグメントの業績は次のとおりです。なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

営業収益

(百万円)

セグメント利益又は損失(△)

(百万円)

	営業収益 (百万円)				セグメント利益又は損失(△) (百万円)				
	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)	
仲介	8,901	7,089	1,811	25.6	仲介	1,585	423	1,162	274.7
販売受託	687	356	330	92.7	販売受託	△252	△447	194	—
賃貸	3,497	3,282	214	6.5	賃貸	446	504	△58	△11.5
不動産販売	1,350	856	493	57.7	不動産販売	80	30	50	165.9
その他	36	27	8	31.7	その他	18	14	3	28.3
調整額	△54	△31	△22	—	調整額	△968	△933	△34	—
合計	14,417	11,580	2,837	24.5	合計	909	△409	1,318	—

## (仲介)

仲介業では、リテール部門において、各営業店舗による地域深耕を進めるなど、一般個人を対象とした実需取引の強化に努めてまいりました。また、当第1四半期連結累計期間に「飯田橋センター」「中目黒センター」「経堂センター」(東京都)の3店舗を新規出店いたしました。ホールセール部門においては、不動産投資市場において大型案件への取り組みを強化いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は8,901百万円(前年同期比25.6%増)、セグメント利益(営業利益)は1,585百万円(前年同期比274.7%増)となりました。

## (販売受託)

販売受託業では、前年同期と比較して関西の引渡計上件数が減少したものの、首都圏の引渡計上件数が増加したことなどから、営業収益は687百万円(前年同期比92.7%増)、セグメント損失(営業損失)は252百万円(前年同期は447百万円の営業損失)となりました。

**(賃貸)**

賃貸業では、主力の管理代行・借上ともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は3,497百万円(前年同期比6.5%増)となりました。しかしながら、棚卸資産の売却による賃料収入の減少及び借上の稼働率が低下したことなどにより、セグメント利益(営業利益)は446百万円(前年同期比11.5%減)となりました。

**(不動産販売)**

不動産販売業では、既存案件の売却が順調に進んだことにより、営業収益は1,350百万円(前年同期比57.7%増)、セグメント利益(営業利益)は80百万円(前年同期比165.9%増)となりました。

**(その他)**

不動産鑑定業や保険代理業等周辺事業に取り組み、収益の拡大を図ってまいりました。

これらによる営業収益は36百万円(前年同期比31.7%増)、セグメント利益(営業利益)は18百万円(前年同期比28.3%増)となりました。

**(2) 財政状態に関する説明**

**(資産)**

流動資産は、前連結会計年度末に比べて33,276百万円減少し、36,849百万円となりました。これは主として、現金及び預金が31,567百万円、立替金が2,347百万円減少したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べて63百万円増加し、23,455百万円となりました。これは主として、無形固定資産が78百万円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は、前連結会計年度末に比べて33,212百万円減少し、60,304百万円となりました。

**(負債)**

負債は、前連結会計年度末に比べて32,601百万円減少し、30,563百万円となりました。これは主として、受託預り金が30,053百万円、未払法人税等が1,906百万円減少したことによるものであります。

**(純資産)**

純資産は、前連結会計年度末に比べて611百万円減少し、29,741百万円となりました。これは主として、四半期純利益を580百万円計上した一方で、配当金1,199百万円を支払ったことなどによるものであります。

**(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明**

平成25年5月10日発表の業績予想の変更はありません。

本資料に掲載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は今後様々な要因により大きく異なる可能性があります。

なお、当社は、東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日(予定)をもって、共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。業績予想については、現在の当社組織を前提に算定しており、持株会社の業績予想については、改めて発表する予定であります。

## 2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

### (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

### (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

#### 税金費用の計算

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

3. 四半期連結財務諸表  
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	41,208	9,640
受取手形及び売掛金	173	165
有価証券	322	298
販売用不動産	5,326	5,385
仕掛販売用不動産	511	1,048
短期貸付金	15,506	15,506
その他	7,091	4,815
貸倒引当金	△14	△11
流動資産合計	70,126	36,849
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,573	5,542
土地	5,989	5,989
その他(純額)	368	370
有形固定資産合計	11,930	11,902
無形固定資産	2,269	2,347
投資その他の資産		
その他	9,308	9,322
貸倒引当金	△117	△117
投資その他の資産合計	9,191	9,204
固定資産合計	23,391	23,455
資産合計	93,517	60,304

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	354	356
短期借入金	4,488	4,488
未払法人税等	2,337	431
受託預り金	38,290	8,237
賞与引当金	2,239	635
役員賞与引当金	47	13
その他	10,651	11,559
流動負債合計	58,409	25,722
固定負債		
退職給付引当金	2,678	2,765
その他	2,076	2,075
固定負債合計	4,755	4,841
負債合計	63,164	30,563
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
利益剰余金	27,099	26,480
自己株式	△1	△1
株主資本合計	29,439	28,819
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	914	921
その他の包括利益累計額合計	914	921
純資産合計	30,353	29,741
負債純資産合計	93,517	60,304

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
 四半期連結損益計算書  
 第 1 四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第 1 四半期連結累計期間 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 6 月 30 日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日)
営業収益	11,580	14,417
営業原価	11,018	12,451
営業総利益	561	1,966
販売費及び一般管理費	971	1,056
営業利益又は営業損失 (△)	△409	909
営業外収益		
受取利息	7	6
受取配当金	16	18
受取補償金	—	43
その他	16	23
営業外収益合計	40	91
営業外費用		
支払利息	10	9
支払手数料	2	17
その他	0	0
営業外費用合計	14	26
経常利益又は経常損失 (△)	△384	974
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期 純損失 (△)	△384	974
法人税等	△145	393
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失 (△)	△239	580
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△239	580

四半期連結包括利益計算書  
第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△239	580
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	3	7
その他の包括利益合計	3	7
四半期包括利益	△235	588
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△235	588
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

## (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

## (継続企業の前提に関する注記)

当第1四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)

該当事項はありません。

## (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当第1四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)

該当事項はありません。

## (セグメント情報等)

[セグメント情報]

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)

報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	仲介	販売 受託	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	7,075	340	3,280	856	11,552	27	11,580	—	11,580
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	14	16	1	—	31	—	31	△31	—
計	7,089	356	3,282	856	11,584	27	11,612	△31	11,580
セグメント利益 又は損失 (△)	423	△447	504	30	510	14	524	△933	△409

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、エクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を含んでおります。

2 セグメント利益又は損失(△)の調整額△933万円には、セグメント間取引消去△4百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△929百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3 セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

## II 当第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年6月30日)

報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	仲介	販売 受託	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	8,868	666	3,495	1,350	14,381	36	14,417	—	14,417
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	32	20	1	—	54	—	54	△54	—
計	8,901	687	3,497	1,350	14,435	36	14,472	△54	14,417
セグメント利益 又は損失(△)	1,585	△252	446	80	1,859	18	1,877	△968	909

(注)1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、エクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を含んでおります。

2 セグメント利益又は損失(△)の調整額△968万円には、セグメント間取引消去△2百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△966百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3 セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 4. 補足情報

## 営業収益の状況

当第1四半期連結累計期間における営業実績をセグメントごとに示すと次のとおりであります。なお、各セグメントの営業収益には、セグメント間の内部取引高を含めております。

## (仲介)

区分	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日至平成25年6月30日)								
	売買仲介					賃貸仲介		合計	前年 同期比 (%)
	仲介			顧客 紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)	件数 (件)	収益 (百万円)	収益 (百万円)	
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)						
首都圏	3,238	159,971	6,857	236	7,093	2,640	486	7,580	
関西圏	695	20,430	906	19	925	187	48	974	19.5
その他	332	5,370	327	9	336	41	9	346	3.6
合計	4,265	185,771	8,090	265	8,356	2,868	544	8,901	25.6

(注)上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## (販売受託)

区分	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)					
	販売受託			事務手数料等 (百万円)	収益 (百万円)	前年同期比 (%)
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)			
首都圏	326	17,375	531	98	629	133.3
関西圏	6	186	6	51	57	△33.5
合計	332	17,561	537	149	687	92.7

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## (賃貸)

区分	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)			
	管理戸数(戸)	管理面積(㎡)	収益(百万円)	前年同期比(%)
賃貸(社有)				
住宅	501	—	223	△7.6
オフィス等	—	8,407.88	74	△23.2
小計	501	8,407.88	298	△12.1
転貸(借上)				
住宅	7,329	—	2,316	10.1
オフィス等	—	3,180.22	42	△0.9
小計	7,329	3,180.22	2,359	9.9
管理代行	77,105	—	814	6.3
その他	—	—	23	△16.4
合計	—	—	3,497	6.5

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## (不動産販売)

区分	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	79	648	250.6
マンション	25	702	4.6
合計	104	1,350	57.7

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。